



Seamos Buenos Vecinos:



Manteniendo el Aspecto
Residencial de los
Vecindarios del Condado

Preguntas Frecuentes

¿Cuáles son los problemas que se intentan solucionar con los cambios en la aplicación de las leyes de códigos del condado?

El proteger el aspecto residencial de los vecindarios del Condado de Montgomery es de suma importancia. Una serie de retos relacionados con los códigos de vivienda y zonificación han causado un impacto adverso y problemas con la seguridad pública en los vecindarios residenciales. Particularmente, en las zonas con propiedades en parcelas más pequeñas.

¿Por qué el gobierno me está diciendo lo que puedo hacer en mi propiedad privada?

El papel del gobierno local es proteger a sus residentes y crear e implementar las leyes que son para el beneficio de todos los residentes. Buscando el balance entre el valor de la propiedad y el bien común.

¿Aplican estas leyes a las municipalidades?

Las siguientes municipalidades están exentas de las leyes y ordenanzas de zonificación: Brookeville, Poolesville, Laytonsville, Rockville, Barnesville, Gaithersburg y Washington Grove.

¿Cuándo entran en vigor los cambios relacionados con la ocupación de viviendas y el estacionamiento?

Los cambios entran en vigor el 24 de Abril, 2011.

¿Cuándo entran en vigor los cambios relacionados con el pavimentar el frente de la propiedad o patio frontal?

La enmienda añadida a la zonificación no se aplica a las superficies pavimentadas antes del 26 de Octubre, 2010, mientras tanto el área pavimentada no halla sido extendida o agrandada. El estacionamiento en áreas no pavimentadas, o en superficies que tengan menos de 160 pies cuadrados por vehículo, será prohibido después del 24 de Octubre, 2011.

¿A donde puedo llamar si necesito formular una queja?

Llame al 311 o visite el sitio de internet www.montgomerycountymd.gov/311.

¿Habrá personal que pueda comunicarse en diferentes idiomas en los Departamento de Permisos y en el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios?

Si. Algunos de los inspectores son bilingues – Inglés y Español.

¿Hay un número específico de personas que pueden vivir en una residencia? ¿Cómo puedo saber cuantas personas pueden vivir en una propiedad?

Usted puede tener un gran número de familiares viviendo en la misma residencia (dependiendo de los pies cuadrados de la propiedad) o hasta cinco personas que no son familia viviendo juntos en la misma unidad. Si usted cree que hay demasiadas personas viviendo en una sola casa, puede llamar al 311.

¿Qué tipo de campaña educacional están llevando a cabo para que los residentes conozcan los cambios en los códigos de vivienda?

Como parte de una amplia campaña educacional pública, funcionarios del condado están participando en una serie de foros comunitarios explicando los cambios a la ley y respondiendo las preguntas de los residentes. También, se ha preparado un nuevo portal de internet que detalla los cambios en la aplicación de las leyes www.montgomerycountymd.gov/goodneighbors. Folletos y rótulos – en Inglés y Español – han sido distribuidos. Otros modos de propaganda incluye letreros en los autobuses Ride On y el mercadeo en los medios de comunicación impresos y electrónicos.



Negocios desde el Hogar

Quisiera tener un negocio desde mi hogar. ¿Qué necesito hacer?

Hay cuatro maneras de operar un negocio desde el hogar – “mayor”, “no impacto”, “registrados”, y los “de cuidado de la salud”. Llamar al 311 para determinar qué tipo de negocio le aplica.

Tengo un negocio desde el hogar. ¿Pueden estacionar mis clientes en la calle frente a mi propiedad?

En las zonas residenciales R-60 y R-90 se requiere que usted tenga dos estacionamientos para los clientes dentro de su propiedad. Los clientes también pueden estacionarse en la calle. En el resto de las zonas residenciales no hay requisitos de estacionamiento para los visitantes. El estacionamiento debe cumplir con los requisitos de aparcamiento en dichas zonas. Si su negocio se dedica al cuidado de la salud, entonces debe proveer suficiente estacionamiento dentro de la propiedad como está implementado por la Sección 59-E-3.7 de la ordenanza de zonificación.

¿Se consideran las guarderías infantiles negocios desde el hogar? ¿Cuáles son las ordenanzas que regulan a este tipo de negocios?

Las guarderías infantiles no están bajo la categoría de negocios desde el hogar. Las ordenanzas de zonificación del Condado permiten el cuidado infantil desde una residencia donde se atienden a no más de ocho niños. Cuando se cuidan a más de nueve, entonces se requiere un permiso especial. Todos los centros de cuidado infantil requieren una licencia del Estado de Maryland. Puede comunicarse con el Departamento de Educación del Estado de Maryland, División de Licencias para el Desarrollo Infantil localizado en el 51 Monroe Street, Suite 200, Rockville, MD 20850 o puede llamar al (240) 314-1400.

¿Cómo puedo averiguar cual es la designación de zonificación de mi propiedad?

Llamando al 311 o visitando la página de internet www.montgomerycountymd.gov/eproperty.

¿Cómo se aplican las leyes para aquellas personas que manejan sus negocios desde apartamentos?

Las leyes para los apartamentos y townhouses son las mismas que para las viviendas familiares. Si hay un área de estacionamiento en común, el estacionarse no debe interferir con el estacionamiento del resto de los residentes del complejo.

¿Se incluyen las entregas a domicilio como parte del número de visitas permitidas a un negocio desde el hogar?

Bajo la ley, no se permite la entrega por parte de vehículos pesados, con la excepción de la entrega de paquetes por parte de empresas públicas o privadas que usualmente hacen las entregas a domicilio. Para los negocios reconocidos como de “no impacto”, las entregas de paquetes son consideradas bajo la categoría de las cinco visitas permitidas por semana. Para el resto de los negocios desde el hogar, estas entregas se consideran parte de las cinco visitas permitidas por día.

¿Cuáles son las limitaciones en el uso temporal de carteles o letreros?

Se permite el uso temporal de los letreros en las zonas residenciales. No hay límite al número de letreros. Sin embargo, no se puede exceder el área a más de diez pies cuadrados. Por ejemplo: un letrero de 3'x3'= 9 pies cuadrados. Un letrero temporal no puede sobrepasar los cinco pies de altura (medida desde el suelo hasta el tope del letrero). El letrero debe instalarse por lo menos a cinco pies de distancia de la línea de la propiedad. No puede ser iluminado y la fecha de instalación debe estar escrita o grabada en el letrero.

¿Cuáles son los requisitos para instalar un letrero permanentemente?

Se permite la instalación de un letrero que no ocupe un área de más de dos pies cuadrados y que no sobrepase una altura de cinco pies. El letrero debe instalarse por lo menos a cinco pies de distancia de la línea de la propiedad.



Restricciones para Pavimentar y Estacionar

¿Cuál es el límite para pavimentar mi patio frontal? ¿Debo remover el área que ya ha sido pavimentada?

La nueva ley solo le aplica a la pavimentación del frente de la propiedad o patio frontal. No, usted no tiene que remover o quitar el pavimento que fué construído antes del 26 de Octubre, 2010, mientras tanto, usted no haya incrementado el área del pavimento. Dependiendo de la zona residencial, se puede pavimentar entre el 30 y 35% del patio frontal. Para las propiedades localizadas en vías, carreteras o arterias principales, se permite pavimentar hasta el 50% del frente de la propiedad. Se permite el pavimentar hasta 320 pies cuadrados para estacionamiento frente de su propiedad aunque esta cifra exceda los porcentajes anteriores.

¿Hay un límite en el número de automóviles que puedo estacionar en mi camino de entrada o cochera?

No se puede estacionar más de un automóvil por cada 160 pies cuadrados de área pavimentada.

¿Se permite el estacionar vehículos que obstruyan las aceras?

No. La ley prohíbe que los vehículos obstruyan las aceras públicas.

¿Quién es responsable de aplicar las leyes de estacionamiento en las calles y aceras del Condado?

El Departamento de Policía.

¿Cómo se determinan las restricciones para las propiedades sin acera?

El Departamento de Policía determina los derechos de paso y toma la acción de aplicación de la ley.

¿El estacionamiento o cochera existente en mi patio frontal cuenta como parte de la superficie pavimentada permitida?

Si. En la mayoría de los casos se permite el 30% or 320 pies cuadrados (la cifra que represente el mayor valor). Si usted tiene un área pavimentada que excede dicha cantidad, usted no necesita removerla. Sin embargo, a partir del 24 de Octubre, 2011, usted debe adherirse por la nueva ley que no permite el estacionarse en áreas sin pavimentar o en áreas pavimentadas por debajo de los 160 pies cuadrados por vehículo.

¿Cómo impactan las nuevas ordenanzas a las propiedades con cocheras circulares?

Las cocheras circulares que fueron construídas antes del 26 de Octubre del 2010 pueden permanecer intactas. Aquellas que fueron construídas posterior a dicha fecha deben reducir el área pavimentada a 320 pies cuadrados u obtener una exención por parte del Departamento de Permisos para mantener la pavimentación original.

¿Cómo determino el tamaño de mi patio frontal y el porcentaje que puede ser pavimentado?

Puede visitar el Departamento de Evaluación e Impuestos del Condado de Montgomery entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m.; llamando al 240-314-4510; enviando un correo electrónico a mont@dat.state.md.us. o visitando el sitio www.montgomerycountymd.gov/eproperty para obtener más información.

¿Cuenta el espacio del garaje o de la cochera como parte del porcentaje de superficie que puede ser pavimentada?

No. El área pavimentada a los lados de la propiedad no se cuenta cuando se determina la cantidad total que puede ser pavimentada. La nueva ley solo aplica al patio frontal, no a los lados ni al fondo de la propiedad.

¿Puedo estacionar mi automóvil en mi patio, aunque no esté pavimentado?

Bajo la nueva ley, los automóviles estacionados en el patio frontal de la propiedad deben reposar sobre una superficie terminada (ya sea con piedra, ladrillo, concreto, asfalto, grava u otro material que facilite el estacionamiento). Se permite el estacionamiento en el patio del fondo o en los lados de la propiedad sobre superficies sin pavimentar.

¿Pueden los residentes que tienen sus propiedades en lotes esquineros estacionar al costado de su casa?

Si, pero los automóviles deben estacionarse detrás del plano frontal de la residencia.

Restricciones para Pavimentar y Estacionar

¿Se puede re-pavimentar las superficies pavimentadas por encima del porcentaje permitido en caso que se necesite reparar el concreto dañado?

Si el pavimento original se instaló antes del 26 de Octubre, 2010, usted puede reparar o reemplazar el pavimento dañado. Sin embargo, no se permite el agrandar la superficie ya pavimentada.

¿Hay un límite en el número de automóviles que puedo estacionar en la calle?

La calle le pertenece a todas las familias que viven en la cuadra. No hay límite de cuantos automóviles se pueden estacionar en la calle.

Ya se que no se pueden estacionar vehículos comerciales pesados ni vehículos recreacionales en los vecindarios.

¿Los puedo estacionar en mi cochera?

En las zonas residenciales se permite el estacionar un vehículo comercial ligero y un vehículo recreacional dentro de la propiedad privada.

¿Hay algún límite en cuanto tiempo puede estar un vehículo recreacional estacionado en la cochera?

No hay límite. Un vehículo recreacional puede permanecer estacionado en la propiedad indefinidamente. Pero, no se puede utilizar como vivienda (ejemplo: casas rodantes) por más de tres días en el mes. Además, no puede interferir con los cables de electricidad u otras líneas de servicio de utilidades, y no pueden obstruir las aceras.

¿Se pueden tener vehículos inoperables y sin registración estacionados en el fondo o a los lados de la propiedad?

No. Todos los vehículos en la propiedad deben estar registrados y operacionales. Si usted recibe un aviso de infracción, usted tendrá 30 días para reparar el vehículo, registrarlo o sacarlo de la propiedad.

¿Pueden los inspectores levantar el cobertor o lona sobre un vehículo cubierto para ver si tiene la placa de registración?

No, debido a que es propiedad privada.

Estoy restaurando un vehículo antiguo. ¿Lo puedo tener en mi cochera o en el frente de mi propiedad aunque no esté registrado?

No se permite mantener vehículos inoperables o sin registrar por más de 30 días adentro de la propiedad. No se permite estacionar un vehículo sin placa de registración frente a la propiedad. Mientras el vehículo sea operable y tenga una placa de registración, no hay ningún problema con que usted lo repare en su cochera o en la calle frente a su propiedad.

¿Puedo estacionar mi camión de trabajo de jardinería frente a la residencia de un cliente mientras desempeño el trabajo?

Sí.

¿Puedo estacionar mi camión de remolque en mi propiedad privada?

En la mayoría de las zonas residenciales se permite el estacionar un camión de remolque mientras se cumplan los requisitos para estacionar vehículos comerciales ligeros y mientras no lleve un automóvil a remolque.

¿Por qué la nueva ley no prohíbe el estacionamiento de todos los vehículos comerciales en los vecindarios residenciales, en vez de solo prohibir los vehículos pesados?

Algunos vehículos comerciales no son más grandes que muchos de los automóviles de uso personal. Eso se tomó en consideración al redactar la ley. El estacionamiento de vehículos comerciales pesados ha sido un problema creciente en el Condado de Montgomery durante la última década. Estos vehículos pesados limitan la visión en las calles de los vecindarios y hacen difícil el ejecutar giros en las vías más estrechas. Además, los vehículos pesados ponen en peligro a los peatones ya que el tráfico que se aproxima no los puede ver. No se permite el estacionamiento de ningún tipo de vehículo sobre las aceras.

¿Existen restricciones para estacionar vehículos agrícolas?

Los vehículos y maquinarias con fines agrícolas se pueden estacionar en propiedades de dos o más acres y donde se cultiven y cosechen cultivos.

¿Por cuanto tiempo pueden permancer las unidades de almacenamiento móviles (PODs) estacionadas en las cocheras? ¿Pueden estar en los patios del fondo? ¿Pueden estar estacionadas en la calle? ¿Quién aplica la ley en estos casos?

El Departamento de Permisos aplica la ley en cuanto al uso de contenedores comunmente conocidos como Conex o unidades de almacenamiento móviles (PODs). La unidades de almacenamiento pueden permanecer en la cochera o en el patio del fondo hasta siete (7) días sin la necesidad de obtener un permiso. Si la unidad permance en una propiedad en una zona residencial por ocho (8) o más días, entonces se requiere un permiso de construcción. Además, el contenedor debe de estar en el fondo de la propiedad y debe cumplir con requisitos que permita el acceso a la estructura.

¿Existen límites en el estacionamiento de vehículos en las obras de construcción?

No. Las obras de construcción tienen permisos para estacionar los vehículos y las maquinarias relacionadas con la construcción.



Aplicación de la Ley

¿Cómo se aplican las leyes ante las violaciones de los códigos del condado? ¿Están los inspectores vigilando, en busca de violaciones?

Las violaciones de código son primordialmente denunciadas. Los inspectores responderán a las quejas o denuncias presentadas ante sus departamentos.

¿Si los inspectores encuentran alguna violación, otorgan una multa de inmediato o emiten una advertencia primero?

Una vez que se recibe una denuncia, ya sea el Departamento de Permisos o el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios, se enviará a un inspector para investigar la queja. Si el inspector encuentra causa, entonces se emitirá un aviso de infracción. Si la violación no es corregida o desechada en un período de 30 días, se pudiera emitir una multa de \$500.00. Las violaciones de estacionamiento en la calle pueden ser multadas por el Departamento de Policía.

¿Pueden los residentes formular las denuncias de forma anónima?

Sí, las denuncias pueden ser formuladas de forma confidencial y anónima, aunque usted desee recibir información sobre el proceso de la denuncia.

Si formulo una denuncia de forma confidencial y anónima, ¿Es verdaderamente confidencial mi información? ¿Pudiera alguien hacer una petición de indagación al Condado bajo el Acta de Información Pública del Estado de Maryland?

La ley especifica que el condado no tiene que divulgar información sobre la queja.

¿Con qué prontitud puedo ver la corrección de una violación en mi vecindario?

Por lo general, se le otorga al dueño de la propiedad 30 días para corregir la violación. Si no lo hace, recibe una multa civil. Generalmente, se toma aproximadamente tres (3) meses para recibir una audiencia en la corte. El condado le solicitará a un juez que ejecute una Orden de Abolición. Dicha orden judicial generalmente dicta que se realicen las correcciones en un período de 30 días.

¿Cómo puedo saber si alguien que se identifique como inspector es verdaderamente un empleado del condado?

Cualquier inspector del condado que visite su propiedad tendrá una identificación que muestra una fotografía.

¿Puedo hacer una denuncia sin dar mi nombre a conocer?

Sí, las denuncias pueden ser presentadas anónimamente.

¿Qué pasa si la propiedad está bajo el proceso legal de un embargo hipotecario?

Si la propiedad está bajo un embargo hipotecario, el inspector debe contactar al dueño legal de la propiedad.

¿Qué ocurre si el dueño no responde al aviso de infracción, no remedia la violación y termina en un proceso judicial en la corte?

Durante una audiencia judicial, el inspector le notificará al juez sobre sus intentos de solicitarle al dueño que corriera la violación. El procurador del Condado solicitará una orden judicial dictaminando que el dueño corrija la violación. Si el dueño no cumple con la orden judicial, podría enfrentar tiempo en la cárcel.

¿Qué sucede si el propietario está de vacaciones o si la propiedad es arrendada y las notificaciones no le llegan a tiempo?

Las notificaciones de violaciones serán enviadas por correo a la persona identificada en la escritura de la propiedad.

Aplicación de la Ley

¿Es una violación el utilizar la cochera o el portal delantero de la propiedad para almacenar artículos del hogar?

Si, aunque depende de los artículos. El almacenar afuera, dejar electrodomésticos abandonados por más de dos días, o equipos que pudieran causar una lesión o ser una amenaza de muerte, constituye una violación a los códigos de vivienda.

¿De cuánto son las multas por violaciones a los códigos del condado?

Si recibe la notificación con una multa, el costo es de \$500.00 por el primer delito.

¿A quién puedo consultar si estoy en desacuerdo con un aviso de infracción sobre una posible violación?

Si usted recibe un aviso de infracción y piensa que fué emitido incorrectamente, llame al 311 para que se comuniquen con el supervisor del inspector.

¿Cuáles son mis derechos para apelar una multa?

Si usted es condenado en el Tribunal del Distrito y recibe una multa, usted puede apelar la decisión en el Tribunal del Circuito en Rockville, MD.

¿Qué sucedería con los sótanos remodelados si el inspector encuentra más de una violación?

Si el inspector es llamado para investigar una propiedad que ha sido reportada debido a posibles violaciones de la ley, entonces el inspector emitirá un aviso de infracción por cada una de las violaciones halladas.

¿Hay alguna limitación en relación a cuanta basura se puede ser recogida por el condado?

¿Existen requisitos que la basura debe estar depositada dentro de basureros tapados?

No hay límites en cuanto a la cantidad de basura, pero debe de estar dentro de contenedores tapados.



Preparado por la Oficina de Información Pública del Condado de Montgomery • 240-777-6507